

NIEDERSCHRIFT

über die Sitzung **des Bauausschusses** der Stadt Burgdorf am **16.03.2009** im Sitzungszimmer des Rathauses II, Vor dem Hann. Tor 1,

16.WP/BauA/030

Beginn öffentlicher Teil: 16:30 Uhr
Beginn vertraulicher Teil: 18:47 Uhr

Ende öffentlicher Teil: 18:45 Uhr
Ende vertraulicher Teil: 19:00 Uhr

Anwesend: Bürgermeister

Baxmann, Alfred

Vorsitzender

Zielonka, Holger Dr.

stellv. Vorsitzender

Hunze, Carl

Mitglied/Mitglieder

Brönnemann, Alfred
Leykum, Maria
Schrader, Karl-Ludwig
Schulz, Kurt-Ulrich
Wackerbeck, Ursula
Weilert-Penk, Christa

Mitglied des Rates

Leppert, Florian für Frau Rickert

Beratende/s Mitglied/er

Köneke, Klaus
Reuter, Johannes-P.

Vertreter des Seniorenrates

Böhmer, Horst

Verwaltung

Behncke, Martina
Gahre, Florian
Herbst, Imke
Trappmann, Hendrik

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

1. Feststellung der Anwesenheit, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung

2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung am 09.02.2009
3. Mitteilungen des Bürgermeisters
4. Anfragen gemäß Geschäftsordnung
5. 52. FNP-Änderung (Sondergebiet im Gewerbepark Nordwest), Entwurf
Bezugsvorlage 2008 0462 (Vorentwurf)
Vorlage: 2009 0500
6. Bebauungsplan Nr. 0-78 "Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt"
Vorlage: 2009 0501
7. Anregungen an die Verwaltung

Einwohnerfragestunde

Öffentlicher Teil

1. Feststellung der Anwesenheit, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung

Um 16:30 Uhr eröffnete **Herr Dr. Zielonka** die Sitzung und stellte die Beschlussfähigkeit fest. Er begrüßte **Herrn Böhmer** als Vertreter des Seniorenrates sowie **Frau Peters** von der Planungsgruppe Umwelt

Beschluss:

2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung am 09.02.2009

Herr Schulz wies darauf hin, dass er mit seiner Äußerung zu TOP 6 der letzten Ausschusssitzung nicht ganz korrekt wiedergegeben worden sei. Er wolle hier noch einmal klarstellen, dass seiner Ansicht nach durch eine zweckmäßigere Wegführung der Eingriff in den Naturhaushalt vermieden werden könnte.

Ansonsten wurde die Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses am 09.02.2009 mit einer Enthaltung einstimmig genehmigt.

3. Mitteilungen des Bürgermeisters

Frau Behncke teilte mit, dass der Mobilfunknetzbetreiber Vodafone mit Schreiben vom 23.02.2009 mitgeteilt habe, dass der Mobilfunkstandort „Poststraße“ in „Kürze“ für den UMTS-Betrieb aufgebaut bzw. erweitert werde. Diese Erweiterung sei bereits im Juni 2006 vorgesehen; im November 2006 seitens des Netzbetreibers jedoch wieder zurückgestellt werden. Im übrigen bleibe es bei den am 03.07.2006 im Bauausschuss mitgeteilten 5 Mobilfunkstandorten.

Herr Trappmann wies noch einmal auf die geplante Bereisung von Projekten

im Zuge der Beratungen zum „Freizeitkonzept Heeßel“ im Bereich der dort angelegten Kiesteiche hin. Drei Beispielprojekte stünden zur Auswahl: das „Süd-seecamp“ in Wietzendorf, der „Alfsee“ in Rieste und ein Ferienpark in Winsen an der Aller. Für die Bereisung sollten mindestens 5 Stunden eingeplant werden. Nach kurzer Beratung fasste **Herr Dr. Zielonka** das Ergebnis wie folgt zusammen: Die Bereisung soll an einem Freitag nach 12:00 Uhr stattfinden. Auf der nächsten Ausschusssitzung sollen 2 – 3 Alternativtermine vorgeschlagen werden, um dann zu einer Terminfindung zu kommen.

4. **Anfragen gemäß Geschäftsordnung**

Es lagen keine Anfragen vor.

5. **52. FNP-Änderung (Sondergebiet im Gewerbepark Nordwest), Entwurf Bezugsvorlage 2008 0462 (Vorentwurf) Vorlage: 2009 0500**

Frau Herbst erläuterte die Vorlage, hob insbesondere die Ergänzung um den Umweltbericht hervor und stellte den Anwesenden einen, bei optimalen Verfahrensabläufen möglichen, Zeitplan, der die 52. FNP-Änderung, die 6. Änderung des regionalen Raumordnungsprogramms durch die Region Hannover und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0-78 umfasste, vor (Anlage I).

Die aufgrund gesetzlicher Vorgaben lange Verfahrensdauer von fast einem Jahr wurde von **Herrn Hunze** bemängelt. Derzeit eventuell interessierte Investoren könnten so gegebenenfalls vergrault werden. Ihm sei jedoch auch klar, dass dies aufgrund bundesgesetzlicher Vorgaben nicht anders geregelt werden könne.

Herr Trappmann wies noch einmal ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei dem Terminplan um Wunschtermine handele, die so nur eingehalten werden können, wenn es an keiner Stelle zu einer Verzögerung komme. Greife ein Zahnrad nicht richtig in das andere, so komme es selbstredend zu einer Gesamtverzögerung.

Herr Bürgermeister Baxmann mahnte in diesem Zusammenhang, das Verfahren auf städtischer Seite nicht unnötig zu verlängern.

Herr Schulz stellte klar, dass seine Fraktion die neuen Möglichkeiten grundsätzlich begrüße. Jedoch würde die WGS eher die Ansiedlung eines Möbel- anstatt eines Bau-/Gartenmarktes präferieren. Durch einen neuen Baumarkt im Stadtgebiet könne der vorhandene Baumarkt im Gewerbegebiet Hülptingsen Schwierigkeiten bekommen und die positiven Auswirkungen des Sondergebietes, in Form der Schaffung von Arbeitsplätzen dort, könnten ganz schnell negative Auswirkungen an anderer Stelle hervorrufen.

Frau Weilert-Penk begrüßte im Namen der SPD-Fraktion ebenfalls die mit der Schaffung dieses Sondergebietes einhergehenden neuen Möglichkeiten für die Stadt Burgdorf.

Herr Schrader wies darauf hin, dass die FDP bereits im Jahre 1996 ein ent-

sprechendes Gebiet habe ausweisen wollen. Nun sei seine Fraktion zufrieden mit der bevorstehenden FNP-Änderung.

Herr Bürgermeister Baxmann gab zu bedenken, dass ohne die nun endlich planfestgestellte B188neu das in Rede stehende Gebiet ein „08/15-Gebiet“ gewesen wäre. Eine solch gute Anbindung des Gewerbeparks an die Autobahn sei im Jahre 1996 noch nicht absehbar gewesen. Insofern sei die Entscheidung, dort zunächst kein Gewerbegebiet auszuweisen, damals richtig gewesen. Mit der jetzigen Infrastruktur spiele man in der „Gewerbegebiet-Oberliga“ und man solle nunmehr alles versuchen, dort entsprechend qualitativ anspruchsvolle Gewerbebetriebe anzusiedeln.

Beschluss:

Die Mitglieder des Bauausschusses stimmten einstimmig für den Beschlussvorschlag zu 1.) der Vorlage Nr. 2009 0500.

**6. Bebauungsplan Nr. 0-78 "Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt"
Vorlage: 2009 0501**

Frau Herbst erläuterte ausführlich die Vorlage. Sie ging dabei insbesondere auf die Entwässerung, die Straßenführung und den Ausschluss bestimmter Nutzungen ein.

Weiter teilte sie dem Ausschuss mit, dass in dem Teilgebiet GE³ die Ansiedlung eines Fast-Food-Restaurants nach Ansicht eines Schallgutachters aufgrund emissionsrechtlicher Bedenken voraussichtlich nicht möglich sei.

Auf Nachfrage von **Herrn Leppert** stellte **Herr Dr. Zielonka** klar, dass dies nur für das Teilgebiet GE³ gelte. Der B-Plan als solcher schließe die Ansiedlung eines Fast-Food-Unternehmens nicht grundsätzlich aus.

Herr Köneke fragte nach, wie die Geräuschkontingente ermittelt werden.

Frau Herbst erwiderte, dass die Emissionskontingente eine festgeschriebene Zahl pro Quadratmeter Grundstücksfläche seien und mit einem schalltechnischen Gutachten ermittelt würden. Dieses Gutachten könne über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt werden. Sie ging weiter auf den Unterschied zwischen „normalen“ Gewerbegebieten und dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Flächenextensiver Einzelhandel und Gewerbe“ ein und erläuterte Vergleichszahlen zu Verkaufsflächengrößen anderer Baumärkte. So verfüge der neue Hagebaumarkt in Empelde über ca. 21.000 m², Hellweg in Langenhagen über ca. 8.600 m² und Obi in Laatzen/Rethen über ca. 8.500 m² Verkaufsfläche.

Herr Leppert fragte, ob es auch Vergleichszahlen zu anderen Möbelmärkten gebe. Frau Herbst sagte zu, diese Zahlen mit dem Protokoll nachzuliefern.

Antwort über Protokoll:

Vergleichsgrößen Möbelmärkte (Verkaufsfläche überschlägig –10 %):
- Design+Natur GmbH ehem. Grigat, Langenhagen Berliner Allee, Grundfläche lt. Luftbild ca. 3.850 m,
- Möbel Heinerle, Wennigsen Ortsteil Evestorf, Grundfläche lt. Luftbild ca. 1.100 m,

- Dänisches Bettenlager, Burgdorf Ostlandring, Grundfläche lt. Luftbild ca. 900 m.

Herr Schrader merkte an, dass eine Verschattung der Wohnbebauung durch die entstehenden Betriebe auch bei größerer Gebäudehöhe aufgrund des großen Abstands und aufgrund topografischer Gegebenheiten ausgeschlossen sei. Er fragte sich, warum die Gebäude nicht höher sein können.

Herr Trappmann führte dazu aus, dass die Verschattungsgefahr der Wohnbebauung bei der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe eher eine untergeordnete Rolle gespielt habe. Vielmehr sei eine Begrenzung der Gebäudehöhen und eine Staffelung von Süd nach Nord gewünscht, um die Gewerbebetriebe möglichst in das Stadtbild und die Landschaft einzugliedern.

Frau Weilert-Penk erkundigte sich nach den Kosten für die Bepflanzung und äußerte den Wunsch, die Bepflanzung mit „kulturträchtigen“ Bäumen wie zum Beispiel „Ginkgo“ ausführen zu lassen.

Frau Herbst entgegnete daraufhin, dass für die Bepflanzung auf den Parkflächen die Eigentümer verantwortlich seien und eine Einflussnahme seitens der Stadt lediglich über die im B-Plan festzuschreibende Liste der zugelassenen Bäume erfolgen könne.

Herr Reuter fragte nach, wann die genauen Standorte der Parkplätze und Grünstreifen im Straßenraum festgelegt werden.

Frau Herbst antwortete, dass zunächst abgewartet werde, wie die jeweiligen Grundstückseigentümer ihre Zufahrten legen würden.

Herr Reuter begrüßte diese Vorgehensweise.

Frau Peters von der Planungsgruppe Umwelt stellte den Umweltbericht mit seinen wichtigsten Fakten vor.

Herr Leppert fragte, wo die geplanten Ersatzquartiere für die Zwergfledermaus errichtet würden.

Frau Herbst nannte mehrere Möglichkeiten in der Umgebung des Plangebietes. Zum einen sei es denkbar am Hallenfreibad oder am Neubau der Kindertagesstätte in Burgdorf-Nordwest entsprechende Quartiere anzubringen. Sicher solle die Anbringung von Quartieren am Feuerwehrhaus in Burgdorf erfolgen, da dieses aufgrund der größeren Höhe besonders geeignet sei.

Frau Leykum erkundigte sich nach der Möglichkeit die Räume zwischen den Baumreihen mit sog. Magerrasen anzulegen. Dieser sei zwar etwas teurer, jedoch auch artenreicher und nicht so pflegeintensiv.

Frau Peters erwiderte, dass dies grundsätzlich möglich sei. Die Vertreter der Verwaltung sagten zu, dass der Vorschlag geprüft werde.

Herr Köneke fragte, ob es möglich sei, die Qualität der Ausgleichsfläche so aufzustocken, dass man mit 3 ha Ausgleichsfläche die gleiche Punktzahl erreiche wie mit den angesetzten 4 ha.

Frau Peters antwortete, dass hier die Vorgaben des Bilanzierungsmodells vom Niedersächsischen Städtetag umgesetzt würden und eine „Intensivierung“ der

Ausgleichsfläche nicht machbar sei. Neuanlagen könnten keinen höheren Wert als „3 Punkte“ erhalten.

Weiterhin erkundigte sich **Herr Köneke** nach dem Erfordernis einer so groß dimensionierten Versickerungsfläche. Ihm sei keine Versickerungsfläche bekannt, in der das Wasser stünde.

Herr Dr. Zielonka merkte an, dass die Versickerungsflächen den gesetzlichen Grundlagen entsprechend ausgewiesen werden. Eine Flächenverschwendung sei nicht zu erkennen.

Herr Schulz monierte die derzeitige Planung der Abgrenzung des Gewerbegebietes zur Wohnbebauung. So sei ein Grünstreifen neben der nicht als Wohngebiet genutzten Baggerkuhle geplant, in der Nachbarschaft zum vorhandenen Wohngebiet sei ein entsprechender Streifen jedoch nicht geplant.

Herr Trappmann merkte an, dass es lediglich durch die farbliche Darstellung im B-Plan so aussehe, als sei dort eine „weiße“ Fläche vorhanden. In der Realität befinde sich dort ein Acker, der in der Regel ja auch begrünt sei. Zudem sei das Gewerbegebiet im östlichen Teil wesentlich weiter (ca. 50m) von der Wohnbebauung entfernt als im westlichen Teil.

Herr Reuter merkte in diesem Zusammenhang an, dass eine gleich- und frühzeitige Anpflanzung des gesamten Grünstreifens wünschenswert sei.

Herr Bürgermeister Baxmann stimmte dem grundsätzlich zu, erklärte jedoch, dass dies aufgrund der derzeit herrschenden Eigentumsverhältnisse nicht umzusetzen sei.

Beschluss:

Die Mitglieder des Bauausschusses stimmten mit 8 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme für den Beschlussvorschlag zu 1.) der Vorlage 2009 0501.

7. Anregungen an die Verwaltung

Es wurden keine Anregungen vorgetragen.

Einwohnerfragestunde

Herr Jachmann stellte sich als Eigentümer der Autowaschanlagen in Hülptingsen und an der Raiffeisenstr. vor. Er gab zu bedenken, dass die Ansiedlung eines Baumarktes in dem neugeschaffenen Gebiet zum einen Schwierigkeiten für den „Baulöwen“ bringen würde und zum anderen auch die Besucherströme aus dem Gewerbegebiet Hülptingsen abzöge, was unweigerlich einen Rückgang auch seiner Kundenzahlen zur Folge hätte. Zudem frage er sich, wo die Kaufkraft für einen solch großen Baumarkt herkommen solle – schon jetzt sei die Gartensparte des Baulöwen nur halbjährlich geöffnet.

Frau Herbst entgegnete, dass zur Zeit mindestens die Hälfte der Kaufkraft auf dem Gebiet der Baumarktsortimente aus Burgdorf abfließe, insbesondere in den Bereich Altwarmbüchen / Hannover. Dies sei unter anderem dem

Standort des jetzigen Baumarktes und der Hauptausfahrtrichtung der Einwohner Burgdorfs geschuldet.

Herr Bürgermeister Baxmann betonte, dass es das Ziel sei, die hohe Kaufkraft, die aufgrund der Sozialstruktur in Burgdorf herrsche, durch die Ansiedlung eines verkehrsgünstig gelegenen „Magnetens“ in der Stadt zu halten.

Herr Jachmann erkundigte sich weiter nach den Preisen für Grundstücke in dem neuen Gewerbepark.

Herr Bürgermeister Baxmann erwiderte, dass man derzeit keine Auskünfte darüber geben könne.

Herr Dr. Zielonka richtete an **Herrn Jachmann** die Aussage, dass seine Einwände vom Ausschuss zur Kenntnis genommen worden seien. Da keine weiteren Fragen gestellt wurden, schloss **Herr Dr. Zielonka** die Einwohnerfragestunde.

Beschluss:

Geschlossen:

Bürgermeister

Ratsvorsitzender/Ausschussvorsitzender

Protokollführer